

**Мы делаем
юридические
знания
и осведомленность
в правовой сфере
доступными
широкому
кругу лиц ради
общественного
блага**

**ЕЛЕКТРОННІ
ПЕТИЦІЇ**

Электронные петиции:

ВИДЫ, ПОРЯДОК ПОДАЧИ И РАССМОТРЕНИЯ

Электронная петиция - это особая форма коллективного обращения граждан к Президенту Украины, Верховной Раде Украины, Кабинету Министров Украины, органам местного самоуправления.

Украинское законодательство определяет электронную петицию как коллективное обращение в электронной форме к субъекту властных полномочий в виде текста обращения (протеста) и / или предложения. Субъект властных полномочий обязан электронную петицию публично рассмотреть и объявить свою позицию относительно согласия или несогласия по сути петиции, информировать об аргументах в случае несогласия и организовать совместную с авторами и их сторонниками работу по разработке плана реализации петиции в случае согласия.

Электронная петиция подается и рассматривается в порядке, предусмотренном статьей 23-1 Закона Украины "Об обращении граждан".

С электронными петициями граждане могут обратиться к Президенту Украины, Верховной Раде Украины, Кабинету Министров Украины, органам местного самоуправления через официальный сайт органа, которому они адресованы, или веб-сайт общественного объединения, которое осуществляет сбор подписей в поддержку электронной петиции.

Электронная петиция, адресованная соответственно Президенту Украины, Верховной Раде Украины, Кабинету Министров Украины, рассматривается в особом порядке при условии сбора в ее поддержку не менее 25000 подписей граждан в течение не более трех месяцев со дня опубликования петиции.

Требования к количеству подписей граждан в поддержку электронной петиции направленной в орган местного самоуправления и сроки сбора подписей определяются уставом территориальной общины.

Особый порядок рассмотрения петиций, которые набрали должное количество подписей, определяется актами адресатов петиции.

Если петиция не набрала необходимого количества подписей, ее рассматривают в порядке, установленном законом для обычных обращений граждан.

28 августа 2015 года Президент Украины издал Указ "О Порядке рассмотрения электронной петиции, адресованной Президенту Украины", согласно которому уже на следующий день на официальном сайте президента был запущен сервер петиций.

Е-петиции создают возможность создания позитивного диалога между гражданами и властью. Они дают гражданам возможность выразить собственные идеи, объединиться с единомышленниками и обязать власть оперативно рассматривать предложения населения. В то же время это дает власти возможность узнать в онлайн режиме о потребностях граждан и в первую очередь выполнять приоритетные задачи.

Сейчас граждане могут подать электронные петиции на официальных сайтах: Президента Украины; Верховной Рады Украины; Кабинета Министров Украины и органов местного самоуправления. А также - через онлайн-платформы такие как: «Единая система местных петиций»; Умный горо; сайты объединенных общин Украины; Мой Голос.

На национальном уровне наиболее актуальными являются три группы тем Е-петиций: 1) правопорядок, социальная защита, здравоохранение; 2) инфраструктурные и коммунальные вопросы; 3) реформирование власти и контроль над ней.

Чтобы сделать Е-петицию успешной нужно выполнить ряд требований.

Если проблема, которая существует является достаточно масштабной и важной для целой общности людей, то высока вероятность того, что люди поддержат петицию.

Нужно не просто подать жалобу, а предложить план решения проблемы, возможные пути выхода из ситуации и тому подобное.

Идею нужно сообщить как можно большему количеству людей - в СМИ, на личных встречах с местными жителями, в социальных сетях...

Нужно найти компромисс, интегральное решение, которое будет выгодно всем. Для власти важно поддерживать репутацию, а для людей - чтобы их проблемы решались.

Существование инструмента Е-петиций ставит массу вызовов не только перед государством, но и перед гражданами. Во-первых, население недостаточно осведомлено о существовании сервиса Е-петиций и принципах его использования, поэтому многие петиции неправильно сформулированы и направлены в адрес не тех адресатов. Во-вторых, существует риск злоупотребления петициями в политических целях, в частности представление фальшивых голосов, административных злоупотреблений во время премодерации и подсчета подписей. В-третьих, возможны формальные отписки или использование петиций в пользу власти, что связано с непрозрачностью рассмотрения и реализации петиций. И самое главное, - гражданам не хватает механизмов мониторинга рассмотрения Е-петиций и контроля над их выполнением.

Ст.5, 23-1 Закона Украины «Об обращениях граждан»

• Обращение может быть подано отдельным лицом (индивидуальное) или группой лиц (коллективное).

Для создания электронной петиции ее автор (инициатор) заполняет специальную форму на официальном сайте органа, которому адресована Е-петиция, или на сайте общественного объединения, которое осуществляет сбор подписей в поддержку электронных петиций, и размещает текст электронной петиции.

В электронной петиции должна быть изложена суть обращения, указаны фамилия, имя, отчество автора (инициатора) электронной петиции, адрес электронной почты. На сайте соответствующего органа или общественного объединения, которое осуществляет сбор подписей, обязательно указываются дата начала сбора подписей и информация об общем количестве и перечне лиц, подписавших электронную петицию.

Ответственность за содержание электронной петиции несет автор (инициатор) электронной петиции. Дата опубликования электронной петиции на официальном веб-сайте является датой начала сбора подписей в ее поддержку.

Соответствующие органы государственной власти, органы местного самоуправления и общественные объединения во время сбора подписей в поддержку электронной петиции обязаны обеспечить:

• бесплатный доступ и пользование информационно-телекоммуникационной системой, с помощью которой осуществляется сбор подписей;

• электронную регистрацию граждан для подписания петиции;

• недопущение автоматического ввода информации, в том числе подписание электронной петиции, без участия гражданина;

• фиксацию даты и времени обнародования электронной петиции и подписания её гражданином.

Рассмотрение электронной петиции осуществляется безотлагательно, но не позднее десяти рабочих дней со дня опубликования информации о начале её рассмотрения.

Если электронная петиция содержит ходатайство о рассмотрении на парламентских слушаниях в Верховной Раде Украины или общественных слушаниях соответствующей территориальной общины, автор (инициатор) петиции вправе представить электронную петицию на таких слушаниях. В таком случае срок рассмотрения электронной петиции продлевается на срок, необходимый для проведения соответствующих слушаний.

О поддержке или не поддержке электронной петиции публично объявляется на официальном сайте Президента Украины - относительно электронной петиции, адресованной Президенту Украины, Председателем Верховной Рады Украины - по электронной петиции, адресованной Верховной Раде Украины, Премьер-министром Украины - по электронной петиции, адресованной Кабинету Министров Украины, председателем соответствующего местного совета - по электронной петиции, адресованной органу местного самоуправления.

В ответе на электронную петицию сообщается о результатах рассмотрения затронутых в ней вопросов с соответствующим обоснованием.

Нарушениями права граждан на обращение, реализованного в форме электронной петиции, могут быть:

1) Незаконный отказ в обнародовании электронной петиции. Закон «Об обращениях граждан» предусматривает случаи, когда обнародование электронной петиции не производится. Такими случаями являются: содержащиеся в электронных петициях призывы к свержению конституционного строя, нарушению территориальной целостности Украины, призывы содержащие пропаганду войны, насилия, жестокости, разжигания межэтнической, расовой, религиозной вражды, призывы к совершению террористических актов, посягательств на права и свободы человека. В подобном случае обнародование такой петиции не осуществляется, о чем сообщается автору (инициатору) не позднее срока, установленного для обнародования.

Если же в обнародовании петиции отказали и при этом отсутствуют законные основания для этого, то такой отказ будет считаться незаконным.

2) Нарушение сроков обнародования электронной петиции. Как следует из Закона «Об обращениях граждан», обнародование электронной петиции должно быть осуществлено в течение двух рабочих дней со дня направления ее автором (инициатором). Соответственно, если оснований для отказа в обнародовании электронной петиции нет и при этом петиция не была обнародована в течение двух рабочих дней, то это является нарушением.

3) Нарушение сроков рассмотрения электронной петиции. В соответствии с Законом «Об обращениях граждан», информация о начале рассмотрения электронной петиции, которая в установленный срок набрала необходимое количество голосов в ее поддержку, обнаружится (на официальном сайте соответственно Президента Украины, Верховной Рады Украины, Кабинета Министров Украины, соответствующего органа местного самоуправления) не позднее, чем через три рабочих дня после набора необходимого количества подписей в поддержку петиции, а в случае получения электронной петиции от общественного объединения - не позднее, чем через два рабочих дня после получения такой петиции. Рассмотрение электронной петиции осуществляется безотлагательно, но не позднее десяти рабочих дней со дня опубликования информации о начале её рассмотрения. Следовательно, нарушение установленных законом сроков рассмотрения также является нарушением.

4) Не предоставление ответа на электронную петицию (не уведомление о результатах рассмотрения затронутых в ней вопросов с соответствующими обоснованиями) и / или не обнаружение этого ответа на официальном сайте органа, которому петиция была адресована, в срок не позднее следующего рабочего дня после окончания ее рассмотрения.

В соответствии со статьей 28 Закона Украины «Об обращениях граждан», контроль над соблюдением законодательства об обращении граждан в соответствии со своими полномочиями осуществляют Верховная Рада Украины, народные депутаты Украины, Президент Украины, Кабинет Министров Украины, Уполномоченный по правам человека Верховной Рады Украины, Верховная Рада Автономной Республики Крым, областные, Киевская и Севастопольская городские, районные, районные в городах Киеве и Севастополе государственные администрации, сельские, поселковые, городские советы и их исполнительные комитеты, депутаты местных советов, а также министерства, другие центральные органы исполнительной власти в отношении подчиненных им учреждений и организаций.



Купля-продажа квартиры. Как не стать жертвой аферы

Договор купли-продажи недвижимости - это документ, который заверен нотариусом и имеет юридическую силу. В нем зафиксирован факт перехода права собственности от одного лица к другому. После его подписания необходимо внести информацию о новом владельце в электронный реестр недвижимости и можно спокойно праздновать новоселье.

Договор купли-продажи в любом случае содержит следующую информацию:

- данные продавца и покупателя с указанием серии и номера паспортов и идентификационных кодов для физических лиц, и реквизитов для юридических;
- дату заключения договора;
- технические характеристики квартиры: ее адрес, планировка, площадь, вид собственности;
- название документа, подтверждающего право собственности на имущество;
- сумма оценки недвижимости;
- полная стоимость квартиры, а также описание того, в какой валюте и каким способом будет производиться расчет;
- адрес нотариальной конторы, ФИО нотариуса, его подпись.

В договоре также записываются все остальные нюансы сделки. Например, когда из квартиры выедут все проживающие в ней, кто будет оплачивать коммунальные в этот период, кто будет оплачивать услуги нотариуса и т.д.

Первое, что нужно сделать, покупая квартиру, - это проверить, есть ли у продавца на это имущество законное право. У него должен быть один из следующих документов: Договор купли-продажи или дарения, Договор долевого участия, Свидетельство о приватизации, Договор о получении наследства, Решение суда относительно признания права собственности.

Важно учесть еще и такие моменты: Если владелец находится в браке и квартира была куплена в период, когда он уже в нем находился, то у него должно быть согласие на продажу от супруга. Если в квартире прописан ребенок или недееспособное лицо, то разрешение на сделку должны дать органы опеки или попечительства. Если квартира находится в собственности сразу у нескольких лиц, то все они должны присутствовать в момент заключения сделки или дать кому-то доверенность на право продажи от их имени. Стоит отказаться от покупки квартиры, если вы выяснили, что: В ней все еще прописаны люди, сделанная в квартире перепланировка не узаконена, имущество находится под арестом или в ипотеке, есть долг за коммунальные услуги, квартира не приватизирована.

Во всех этих случаях вас может ожидать суд и дополнительные финансовые потери. Лучше отказаться от такого приобретения еще на этапе переговоров. Но для этого нужно получить как можно больше информации о квартире, которая вас интересует. Данные об арестах и наличии ипотеки проверит нотариус. Не лишним будет поговорить с соседями, чтобы узнать больше о хозяевах, посмотреть их профиль в социальных сетях, понаблюдать за поведением во время переговоров.

Какие документы нужны для продажи квартиры?

Чтобы продать квартиру, владелец готовит пакет документов и со всеми их оригиналами приходит к нотариусу.

В зависимости от обстоятельств, в списке будут следующие пункты: Документ, подтверждающий право собственности, Выписка из реестра имущественных прав на недвижимое имущество, паспорта и идентификационные коды владельцев, свидетельство о браке жены или мужа владельца, согласие супруга владельца на продажу имущества (исключение составляют случаи, когда имущество подарено, получено по наследству или куплено еще до вступления в брак), разрешение опекуна или попечительского совета, если владелец - ребенок или недееспособное лицо, справка о составе семьи, оценка квартиры, технический паспорт на квартиру, справка из банка об открытии счета, если платеж будет больше 50 000 грн.

Какие документы нужны для покупки квартиры?

Вам нужно будет предоставить только паспорт и идентификационный код. Понадобятся документы супруга и свидетельство о браке, если вы в браке. Ваш супруг также должен лично присутствовать на сделке или написать заявление о том, что не имеет возражений по поводу приобретения недвижимости.

Процедура оформления купли-продажи квартиры в 2019 году следующая: Продавец и покупатель готовят и подают нотариусу необходимые документы.

Нотариус составляет договор и дает сторонам для ознакомления и уточнения. Стороны проверяют правильность ввода информации в договор, подписывают согласие супруга на совершение сделки, платят все налоги и обязательные платежи. Проводится передача денег от покупателя продавцу. Нотариус удостоверяет договор купли-продажи и вносит данные в Государственный реестр прав на недвижимое имущество. Согласно последним изменениям в законодательстве регистрация права собственности на недвижимость на Украине проводится нотариусом через интернет-портал.

В результате покупатель получает на руки оригинал и заверенную копию договора купли-продажи, выписку из реестра, технический паспорт на квартиру и ключи.

Какие налоги предусмотрены при заключении договора купли-продажи квартиры?**Если вы продавец:**

- если вы владеете недвижимостью более трех лет и это ваша первая продажа недвижимости в течение календарного года, то размер пошлины составит 1% от цены объекта, указанной в договоре, но не ниже его оценочной стоимости;

- если вы владеете недвижимостью менее трех лет, вам придется оплатить: госпошину (1% от цены объекта, указанной в договоре, но не ниже его оценочной стоимости); налог на доход (5% от стоимости недвижимости) и военный сбор (1,5% от стоимости недвижимости);

- если вы нерезидент Украины, оплатить нужно: госпошину (1% от цены объекта, указанной в договоре, но не ниже его оценочной стоимости); налог на доходы физических лиц (15% от стоимости недвижимости) и военный сбор (1,5% от стоимости недвижимости).

Если вы покупатель:

Покупатель недвижимости обязан оплатить:

- сумму в размере 1% от цены недвижимости в Пенсионный фонд (для резидентов и нерезидентов);
- государственную пошлину в размере 1% от стоимости объекта;
- административные сборы за переоформление права собственности в Государственном реестре вещевых прав.

От уплаты госпошлины освобождены:

- инвалиды Великой Отечественной войны и семьи военных, пропавших без вести;
- инвалиды 1-й и 2-й групп;
- ликвидаторы аварии на ЧАЭС. Если к льготным категориям граждан относятся обе стороны соглашения, они освобождаются от выплаты госпошлины. Если «льготником» выступает лишь одна сторона, то вторая от выплаты госпошлины не освобождается.

Как зарегистрировать право собственности?

Чтобы зарегистрировать право собственности на недвижимость, вам необходимо получить у нотариуса информацию о внесении данных в реестр прав. Информация о новом владельце недвижимости сохраняется в электронном госреестре, доступ к которому открыт.

Центр правовых консультаций

Центр правовых консультаций создан **Общественной организацией «Объединение соотечественников «Мирные инициативы - развитие»** с целью оказания гражданам всесторонней правовой поддержки в соответствии с законодательством Украины и нормами международного права в области прав человека в случаях нарушения их прав, свобод и законных интересов.

Основные направления деятельности Центра:

- предоставление бесплатных юридических консультаций;
- помощь в подготовке претензий, жалоб и исковых заявлений в государственные, административные и судебные органы;
- помощь беженцам и внутренним переселенцам, миграционные вопросы;
- оказание иной юридической помощи гражданам.

Контакты: Skype: pravcentr.kiev ▪ Тел: +38-099-31-43-777 ▪ E-mail: pravcentr.kiev@gmail.com ▪

Нотариусу необходимо предоставить: заявление, паспорт нового владельца, идентификационный код нового владельца и договор купли-продажи недвижимости.

Сколько стоит регистрация?

Согласно пункту 1 статьи 19 Закона Украины № 51 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их отягощений»:

- оплата за государственную регистрацию права собственности взимается в размере 0,1 прожиточного минимума для трудоспособных граждан.
- процедура регистрации должна быть проведена в течение 5 дней со дня внесения соответствующего заявления в Государственный реестр прав.

Документы, на основании которых совершено нотариальное действие, и документы или копии (выписки) из них, необходимые для совершения нотариального действия, обязательно приобщаются к экземпляру сделки, свидетельства и т.п., остаются в делах нотариуса. В случае, если государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество в соответствии с законом проведена без выдачи документа, удостоверяющего такое право, нотариальное действие в отношении такого имущества совершается на основании информации из Государственного реестра прав на недвижимое имущество, полученной путем непосредственного доступа к ней.

При совершении нотариального действия нотариус устанавливает личность обратившегося за совершением нотариального действия.

Дееспособность гражданина, обратившегося за совершением нотариального действия, проверяется нотариусом на основании предоставленных документов, предусмотренных ст. 43 Закона «О нотариате», подтверждающих его возраст, а также на основании убежденности нотариуса в результате проведенной беседы и разъяснения последствий совершения нотариального действия в способности этого лица осознавать значение этого нотариального действия, его последствий и содержания разъяснений нотариуса, а также соответствия воли и волеизъявления лица о совершении нотариального действия.

При наличии сомнений относительно объема гражданской дееспособности физического лица, обратившегося за совершением нотариального действия, нотариус обязан обратиться в орган опеки и попечительства по месту жительства соответствующего физического лица для установления факта отсутствия опеки или попечительства над таким физическим лицом.

Нотариус обязан установить волеизъявление лица, обратившегося за совершением нотариального действия, истинные намерения каждой из сторон к совершению сделки, он удостоверяет, а также отсутствие у сторон возражений по каждой из условий сделки.

В случае если потерян документ, которым удостоверено право собственности на недвижимое имущество, регистрация прав которых проведена до 01.01.2013 г., в соответствии с законодательством, действовавшим на момент их возникновения, владелец, должен подать государственному регистратору прав:

- копию экземпляра утраченного, поврежденного или испорченного свидетельства о праве собственности на недвижимое имущество;



- копию объявления об утрате документа в средствах массовой информации общегосударственной сферы распространения или местной или региональной сферы распространения по местонахождению недвижимого имущества, в котором должны быть указаны название документа, его номер и дата выдачи, на чье имя выдан, каким органом (кроме случаев повреждения или порчи документа).

Государственная регистрация прав в случае, предусмотренном настоящим пунктом, производится исключительно при установлении государственным регистратором наличия зарегистрированных прав в информационных системах, государственная регистрация прав в которых осуществлялась до 01.01.2013 г., либо на бумажных носителях информации, ведение которых осуществлялось предприятиями бюро технической инвентаризации.

Если вы хотите заключить предварительный договор купли-продажи квартиры, то нотариус в таком случае тоже будет вам необходим, поскольку предварительный договор заключается в той же форме, что и основной. В некоторых случаях «продавцы» иногда начинают заниматься продажей, даже не проверив, имеют ли они право собственности на квартиру. В любом случае до того, как начинать поиск покупателя, следует убедиться в том, что у вас есть правоустанавливающий документ.

Покупка жилья от застройщика, то есть квартиры в новом доме, привлекает существенными преимуществами перед приобретением на вторичном рынке недвижимости.

К сожалению, мнение о том, что одним из преимуществ является отсутствие юридических рисков при покупке квартиры, ошибочно: покупатель может стать жертвой одной из мошеннических схем. А доказать факт мошенничества и / или недобросовестности застройщика зачастую невозможно. Прежде чем подписывать какие-либо документы и платить деньги, необходимо обезопасить себя от обмана.

Жилье на первичном рынке бывает двух видов - в многоквартирных домах, которые еще не достроены, и новостройках, только сданных в эксплуатацию. Квартира в недостроенном доме обычно стоит дешевле, однако и риск при покупке более серьезный - возможно «замораживание» строительных работ на годы. В этом случае инвесторы не получают квартир и остаются без денег, а доказать преступный умысел застройщика и вернуть средства удастся далеко не всегда.

В договоре о покупке следует обязательно предусмотреть возврат денег за излишне оплаченные метры, если квартиры необходимого размера в доме не окажется. Кстати, такой пункт должен быть в любом договоре, где говорится о покупке квартиры определенной площади. Иначе покупатель жилья рискует переплатить значительную сумму, если ему предложат меньшую квартиру.

Советуем избегать распространенной «серой» схемы - приобретение квартиры на первичном рынке путем предварительного договора купли-продажи непосредственно с застройщиком. Причины не подписывать такой документ слишком существенны:

- квартиры с параметрами, предусмотренными в договоре, может просто не оказаться в сданном в эксплуатацию доме;

- застройщик или посредник впоследствии может передумать подписывать основной договор и юридического механизма заставить его выполнить обещание не существует;

- на одну квартиру может быть подписано несколько предварительных договоров - в таком случае покупателю не поможет даже нотариальное заверение договора.

Если все же Вы хотите получить жилье именно в этом доме, нужно обратиться к юристу, чтобы детально изучил риски такой схемы.

Способов обмана при продаже жилья в новостройках существует немало. Поэтому прежде чем покупать, необходимо тщательно проверить как застройщика, так и заказчика строительства.

Выяснить репутацию застройщика помогут:

- информация про его предыдущие проекты, наличие жилых домов, уже сданных в эксплуатацию;
- информация, о том, выступал ли застройщик фигурантом судебных дел;
- отзывы в Интернете.

Добросовестный застройщик не откажется предоставить для ознакомления:

- разрешительную документацию по строительству объекта, в котором продаются квартиры;
- документы на земельный участок, где ведется строительство;
- учредительные документы компании, с которой предлагается подписать договор;
- непосредственно образец договора для ознакомления перед подписанием, что позволяет показать образец юристу и избежать будущих проблем.

Если в предоставлении этих документов отказывают, подписывать любые бумаги и платить деньги не стоит - вероятно, под обещанием продать квартиру кроется подвох, или даже мошенническая схема.

Поскольку рисков при покупке квартиры слишком много, а деньги, которые можно потерять, для большинства покупателей просто огромные, при заключении договора лучше заручиться помощью квалифицированного юриста.

Объединение совладельцев многоквартирного дома: порядок создания и риски

Объединение совладельцев многоквартирного дома (ОСМД) - юридическое лицо, созданное собственниками квартир и/или нежилых помещений многоквартирного дома для содействия использованию их личного имущества и управления, содержания и использования общего имущества. Порядок создания, регистрации, реорганизации, деятельности и ликвидации ОСМД регулируется Законом Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» и Законом Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме».

Согласно статье 9 закона "Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме", управления многоквартирным домом, осуществляют его совладельцы.

Форму управления выбирают сами сосособственники на общем собрании. Формы могут быть такими:

- управление совладельцами (самостоятельно, непосредственно);
- управление управляющим;
- управление объединением совладельцев многоквартирного дома (ассоциацией совладельцев многоквартирных домов).

Первый вариант более приемлем для небольших домов - для решения каждого вопроса требуется согласие большинства сосособственников.

В больших домах такая форма будет неудобна в принятии решений. Она не подойдет, если совладельцы захотят накапливать средства на ремонты и прочие крупные расходы. Для открытия счета и управления средствами нужно создать юридическое лицо.

Второй вариант - нанять управляющего - могут ввести как совладельцы дома, так и ОСМД.

Если совладельцы не выбрали форму управления домом, управляющую компанию назначит местная власть - на год.

За это время совладельцы смогут найти управляющего и затем изменить формат управления домом. Заключить договор они смогут после окончания действия предыдущего договора, заключенного исполнительным органом местного совета.

В многоквартирных домах, в которых не создали ОСМД и не назначили управляющего, исполнительный орган местного совета больше не может самостоятельно назначить управляющего.

Для этого совладельцы дома должны провести собрание, на котором большинством голосов утвердить просьбу совета провести соответствующий конкурс.

То есть создание ОСМД - один из вариантов решения проблемы качественных жилищно-коммунальных услуг.

ОСМД созданы уже в 16,4% многоквартирных домов. Всего в Украине уже более 28,5 тысяч таких объединений.

Преимуществом ОСМД можно считать то, что за счет предоставления в аренду фасадных частей здания под рекламу можно получить дополнительный доход, за счет которого можно улучшить благоустройство или что-то отремонтировать.

На расходы оплаты труда обслуживающего персонала не начисляют НДС, что может уменьшить тариф квартплаты (размер взносов в ОСМД).

Для ОСМД предусмотрены программы поддержки - как государственные, так и от общественных организаций, фондов и тому подобное.

Если Вы решили сформировать ОСМД, воспользуйтесь подробной пошаговой инструкцией:

1. Создание инициативной группы (не менее 3-х собственников квартир или нежилых помещений в многоквартирном доме) и разработка плана действий по подготовительной работе для создания ОСМД. Правила создания ОСМД предусматривают проведение общего собрания и составление протокола, который должен быть подписан всеми собственниками квартир в доме.

2. Формирование реестра собственников квартир и получения информации о доме: данные о собственниках жилых и нежилых помещений, техпаспорт на дом, информация о придомовой территории, сумма задолженности жителей за жилищно-коммунальные услуги, составление сметы содержания дома.

3. Подготовка Устава ОСМД, который согласно нормам ЗУ «Об объединении совладельцев многоквартирного дома», составляется на основе типового устава, утвержденного Министерством регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Однако, законодательством предусмотрена возможность включения в устав иных положений, регулирующих деятельность объединения и не нарушающих закон.

4. Оповещение о проведении учредительного собрания. Определившись с датой и временем проведения собрания, инициативная группа обязана известить об этом каждого совладельца (не менее чем за 14 дней). Приглашение должно быть оформлено в письменном виде и содержать день, время и место проведения учредительного собрания, а также повестку дня. Передача приглашения осуществляется лично в руки (под роспись) или направляется заказным письмом.

5. Проведение учредительного собрания. Основными вопросами собрания являются создание ОСМД, утверждение устава, избрание правления и председателя объединения. Все сведения о проведении учредительного собрания должны быть внесены в протокол. Решение считается принятым, если за него проголосовало более 50% собственников.

6. Регистрация ОСМД проводится в соответствии с ЗУ «О государственной регистрации юридических лиц, физических лиц - предпринимателей и общественных формирований». Для оформления ОСМД как юридического лица, уполномоченный учредительным собранием представитель объединения, подает государственному регистратору следующие документы: заявление о регистрации, устав, протокол учредительного собрания.

Какие права имеют члены ОСМД?

Согласно ст. 6 ЗУ «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме», а также ст. 14 ЗУ «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» члены ОСМД имеют право: избирать и быть избранными в органы правления, получать данные о деятельности ОСМД (в т. ч. финансовые), участвовать в управлении ОСМД (в рамках законодательства и устава объединения), знакомиться с протоколами общих собраний, требовать от уставных органов защиты своих прав и соблюдения правил добрососедства, беспрепятственно

пользоваться общим имуществом дома (с учетом законных ограничений), получать информацию о состоянии дома, условиях его содержания и эксплуатации, расходах на содержание общего имущества и поступлениях, полученных от его использования.

Порядок реализации прав совладельцев определяется законом и не должен нарушать прав других собственников. Споры между членами ОСМД решаются по согласию сторон или в суде.

Что входит в обязанности членов ОСМД?

Члены ОСМД обязаны соблюдать Устав ОСМД, выполнять решения уставных органов, своевременно оплачивать взносы и платежи по ЖКХ, возмещать убытки, причиненные другим совладельцам, придерживаться правил пожарной безопасности и санитарных норм, соблюдать чистоту в доме и на придомовой территории, использовать помещения по назначению, обеспечивать их сохранность, информировать органы правления ОСМД о повреждениях в доме, предотвращать нарушения законных прав и интересов других совладельцев.

По каким тарифам члены ОСМД оплачивают коммунальные услуги?

Члены ОСМД самостоятельно определяют порядок обслуживания дома, выбирают обслуживающую компанию и формируют тарифы (членские взносы) на содержание дома и придомовой территории.

Может ли ОСМД распоряжаться придомовой территорией?

Придомовая территория, переданная на баланс объединения, может быть благоустроена на усмотрение ОСМД в зависимости от его потребностей. При этом, значительные изменения (строительство гаражей, автостоянок, установка киосков или вспомогательных сооружений) должны быть согласованы с местными органами государственной исполнительной власти.

Требуется ли согласие ОСМД на сдачу квартиры в аренду?

Собственники квартир или нежилых помещений в доме, в котором создано ОСМД, имеют право распоряжаться собственным имуществом по своему усмотрению (продавать, сдавать в аренду и т. д.) без согласия ОСМД. При этом на собственника возложена обязанность, проинформировать покупателя или арендатора о том, что данное помещение является составной частью дома, в котором создано ОСМД, ознакомить с уставом объединения, его правами и обязанностями.



Как используются деньги, полученные за аренду помещений ОСМД?

Финансовые поступления, полученные от сдачи в аренду объектов общей собственности, должны быть направлены на содержание и эксплуатацию дома, формирование резервного фонда на капитальный ремонт или уменьшение коммунальных платежей. Любое распределение доходов между членами ОСМД не допустимо, поскольку превращает объединение в коммерческую организацию.

Кто и каким образом руководит ОСМД?

Согласно законодательству, высшим руководящим органом объединения является общее собрание совладельцев многоквартирного дома, которое созывается и проводится не реже одного раза в год, а его решения являются обязательными для всех членов ОСМД.

Какие вопросы решаются на общем собрании ОСМД?

Согласно статье 10 Закона Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома», к исключительной компетенции общего собрания членов ОСМД относится следующее: избрание (переизбрание) членов правления, утверждение сметы, баланса и годового отчета, принятие решений о проведении строительных и ремонтных работ, утверждение устава объединения, а также внесение в него изменений, избрание (отзыв) руководителя, утверждение и изменение условий договора с ним, вопрос об использовании общего имущества (в том числе определение ограничений), определение поощрения председателя и членов правления (в том числе материального), установление порядка уплаты, перечня и размеров взносов и платежей совладельцев дома, предварительное согласование условий договоров, заключенных на сумму, превышающую лимит устава, договоров относительно ценных бумаг, имущественных прав.

Какие полномочия имеет правление ОСМД?

Правление объединения - исполнительный орган, который избирается общим собранием совладельцев для руководства текущей деятельностью ОСМД. Порядок избрания и отзыва членов правления, их количество и сроки избрания устанавливаются общим собранием. В компетенции правления: распоряжение средствами объединения, назначение письменного опроса совладельцев, ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, подготовка сметы, баланса объединения и годового отчета, созыва общего собрания совладельцев, заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, надзор над их выполнением, осуществление контроля над своевременной уплатой взносов и платежей, взыскание долгов. Список полномочий правления ОСМД может быть расширен по решению общего собрания.

Кто может стать Председателем правления ОСМД?

В соответствии с законодательством Председателем правления ОСМД может быть только совладелец дома, который избирается из состава членов правления. Председатель правления может выполнять свои функции на платной основе, или на общественных началах (бесплатно). Размер гонорара устанавливается на общем собрании.

Кто такой управляющий ОСМД и как он избирается?

Управляющий (управляющая компания) - физическое лицо-предприниматель или частная фирма, чьей основной деятельностью является посредничество между владельцами жилья и физическими и юридическими лицами, предоставляющими коммунальные услуги. К компетенции управляющего ОСМД входит подбор поставщиков услуг и заключение с ними соответствующих договоров подряда (подача холодной и горячей воды, электроэнергии, газа и отопления, вывоз мусора, уборка придомовой территории, проведения строительных и ремонтных работ). Оплата за предоставленные услуги и работу управляющего взимается с собственников жилья в виде именных платежей.

Как расторгнуть договор с управляющим ОСМД?

Благодаря принятию закона «О внесении изменения в статью 13 Закона Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» процедура досрочного расторжения договора с управляющей компанией была изменена. Теперь совладельцы многоквартирного дома имеют право расторгнуть договор с управляющим в любое время. Напомним, что предыдущая редакция закона не предусматривала возможности расторжения контракта до истечения срока его действия.

В случае принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом (то есть создании ОСМД) или выборе другого управляющего, совладельцы, не позднее, чем за два месяца до дня расторжения договора, должны сообщить назначенного ими на конкурсной основе управляющего.

Можно ли застраховать общее имущество ОСМД?

Страхование общего имущества ОСМД от любых видов риска и прямых убытков осуществляется в порядке, предусмотренном уставом объединения. При возникновении страхового случая, страховая сумма выплачивается ОСМД, для дальнейшего использования в интересах совладельцев (в первую очередь - на восстановление и ремонт).

Как ликвидировать ОСМД и вернуть деньги?

Согласно нормам ст. 28 ЗУ «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» деятельность ОСМД прекращается со дня внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц и физических лиц - предпринимателей. Прекращение объединения проводится в случае:

- приобретения одним лицом всех помещений в многоквартирном доме;
- принятия судом решения об аннулировании объединения ОСМД;
- принятия собственниками решения о ликвидации объединения.

При ликвидации объединения, средства, оставшиеся после удовлетворения требований кредиторов, распределяются между всеми совладельцами многоквартирного дома. При этом осуществляется зачет задолженности каждого совладельца перед ОСМД в соответствии с уставом объединения.